

**Dr. sc. Hamid Mutapčić**

Docent na Pravnom fakultetu Univerziteta u Tuzli

**Mr. sc. Alaudin Brkić**

Viši asistent na Pravnom fakultetu Univerziteta u Zenici

## **ODNOS NORMATIVNOG I STVARNOG STANJA UPISA PRAVA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNU KNJIGU U BOSNI I HERCEGOVINI, S OSVRTOM NA UPOREDNO ZAKONODAVSTVO**

### **Sažetak**

Zadnjih nekoliko decenija stanje zemljišnih knjiga u Bosni i Hercegovini je netačno i nepotpuno, s obzirom da postoji veliki nesklad između knjižnog i vanknjižnog stanja nekretnina. Upravo ova okolnost zahtijeva sveobuhvatnu reformu zemljišnoknjižnog prava, a naročito u pogledu izmjena i dopuna zakonskih rješenja koja nisu u dovoljnoj mjeri afirmisala načelo upisa i njegovo konstitutivno dejstvo. U radu je izvršena analiza ovakvih zakonskih rješenja, detektirani su nedostaci koji generiraju nesklad između knjižnog i vanknjižnog stanja nekretnina, te su prezentirani prijedlozi *de lege ferenda* u cilju stvaranja zakonskih pretpostavki za stabilnu i efikasnu zemljišnu knjigu. S ciljem potpunijeg razumijevanja ovog problema, te uloge, značaja i uticaja načela upisa na sređivanje i ažuriranje zemljišnoknjižnog stanja nekretnina, izvršena je analiza ovog načela u njemačkom, austrijskom, francuskom i italijanskom pravu.

**Ključne riječi:** Načelo upisa, Načelo savjesnosti, Uknjižba, Načelo povjerenja u tačnost zemljišne knjige, Načelo povjerenja u potpunost zemljišne knjige

## **THE RATIO OF THE NORMATIVE AND THE ACTUAL STATE OF REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS IN LAND REGISTRY IN BOSNIA AND HERZEGOVINA, WITH EMPHASIS ON COMPARATIVE LEGISLATION**

### **Abstract**

For more than a few decades, the state of land registry in Bosnia and Herzegovina is inaccurate and incomplete, given that there is a large discrepancy between the registry and non - registered state of property. It is this circumstance that requires comprehensive reform of land rights, particularly with regard to the amendment of legal solutions that are not sufficiently affirmed the principle of registration and its constitutive effect. The paper gave an analysis of such legislation and detected defects that generate discord between the registered and non-registered state of property as well as presented proposals *de lege ferenda* in order to create the legal conditions for a stable and efficient land registry. In order to better understand this problem, and the role, importance and influence of the principle of admission to the classification and updating of land registers related to real estate, the paper also addresses an analysis of this principle in the German, Austrian and French law.

**Key words:** Registration principle, Conscientiousness principle, Registration, Trustiness principle in trueness of land registries, Trustiness principle in completeness of land registry

## UVOD

Nakon austrougarske aneksije BiH i uspostave modernog sistema evidencije nekretnina i prava na njima, napušten je dotada duboko ukorijenjen tapijski sistem.<sup>1</sup> Ovaj zaokret sa donošenjem Gruntovničkog zakona iz 1884.g. označava i početak ozbiljnijeg uticaja austrijskog zemljišnoknjižnog prava u BiH,<sup>2</sup> a što je vidljivo i u Zakonu o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije iz 1930.g.<sup>3</sup> To stanje se nije bitnije promijenilo ni nakon donošenja Zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. aprila 1941. g. i za vrijeme neprijateljske okupacije. U čl. 4. ovog propisa je, inače bila izražena jasna tendencija o izgradnji novog prava i sistema društvenog uređenja obojenog ideologijom socijalizma sa dominantnim konceptom društvene svojine. Takvo stanje, sa manjim ili

---

<sup>1</sup> O tapijskom sistemu i odstupanjima od osmanskog izvornika v. Spaić, V.: Zemljišno-knjižni sistem u Bosni i Hercegovini za vrijeme Turaka, Istorijsko-pravni zbornik, Sarajevo 1950, sv. 3-4, s. 15-33; Semjan, M.: Glose o zemljišnim knjigama, turskim defterima i tajama, "Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu", 1953, s. 235-246. I na drugim područjima (npr. Srbija) gdje je važio tapijski sistem, prijenos prava vlasništva mogao se izvršiti samo prenosom tapije. U ovom slučaju odstupilo se od načela fakultativnosti i zahtijevalo postojanje tapije (v. Stanković, O., Orlić, M.: Stvarno pravo, deveto neizmenjeno izdanje, Nomos, Beograd, 1996.), s. 361.). "Nesigurnost tapija se ogledala i u tome što su se za isto imanje mogle pojaviti dve tapije. U tom slučaju tapija sa ranijim datumom je imala prednost na tapijom sa kasnijim datumom" (v. D. Knežević, D., Plakalović, B.: Građansko pravo, Izdanje beogradske Trgovačke komore, Beograd, 1940, s. 59). U konačnici, Rašović s punim opravdanjem ističe da tapijski sistem predstavlja "nesavršenu i nepotpunu zamjenu za zemljišnu knjigu, jer izdata tapija nema konstitutivno dejstvo, niti posjedovanje iste stvara fikciju apsolutne tačnosti (v. Rašović, Z.: Stvarno pravo, Pravni fakultet Univerziteta u Podgorici, Podgorica, 2008, s. 572.).

<sup>2</sup> Naime, proces uvođenja i uspostavljanja njemačko-austrijskog sistema registracije nekretnina u BiH, za razliku od ostalih područja ex Jugoslavije, započet je 1884. godine donošenjem Gruntovničkog zakona od strane Austro-Ugarske (skraćeno: GZ), kojim je (paragrafima 1.-11.) propisano zadržavanje Zakona od 7. ramazana (1274.), Zakona od 17. muharema (1284.) i Zakona od 7. muharema (1293.). Korektnost ovakvog rješenja se ogledala u zaštiti već stečenih prava radi njihovog upisa u gruntovnicu koja se počela tek formirati. Po dolasku u BiH, austrougarska uprava je vrlo brzo završila započeti proces (1880-1883) temeljitog uređenja katastra. Proces izrade katastarskih planova (u njima je bio ucrtan svačiji posjed, svaka parcela) je zapravo bio podloga i za kasniju uspostavu gruntovnice. Nakon izvršenog premjera zemljišta, Austro-Ugarska je stvorila realne osnove za primjenu GZ (donesen 1844.) na prostoru BiH, a što se desilo 13. juna 1884. godine. Za te svrhe su donesena dva naputka i jedna naredba, i to: Naputak za provođenje gruntovničkog zakona za BiH; Naputak kako da se vode gruntovnice; i Naredba u pogledu ustrojstva i djelokruga gruntovničkih povjerenstava i njihovog uređivanja.

<sup>3</sup> Zakon o zemljišnim knjigama („Sl. n. Kraljevine Jugoslavije“, br. 146 – LIII od 1. jula 1930. godine i br. 281 XC od 1. decembra 1931. godine; skraćeno: ZZK KJ). "Neki autori ističu da je ZZK KJ pisan s pretpostavkom da će se donijeti jedinstven Građanski zakonik čija je predosnova bila objavljena 1934.g., i koji je trebao biti izrađen po ugledu na OGZ. Međutim, ova predviđanja se nisu ostvarila (v. Benakio, Đ.: Nehomogenost doktrine u Jugoslaviji, Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, br. 3-4/2002, s. 349).

većim oscilacijama, je trajalo sve do disolucije Jugoslavije i nastanka samostalnih država. Do tada uspostavljeni dualitet, između društvenog vlasništva i privatnog vlasništva, je prouzrokovao i pravnu nesigurnost za subjekte u pravnom prometu nekretnina, s obzirom na sve izraženiji jaz između katastarske i zemljišnoknjižne evidencije. Nasuprot katastarskoj evidenciji, u kojoj se tradicionalno opisuju samo činjenične pojedinosti o nekretninama, zemljišnoknjižne evidencije, sa siromašnom funkcijom publiciteta prava na nekretninama, su usljed postojanja mnoštva izuzetaka od načela upisa postale u toj mjeri neažurne da je sva krivica svaljena na njih. Iz tih razloga, zakonodavci u tadašnjoj SFRJ su sredinom 80-tih godina odlučili da zamijene sistem zemljišnih knjiga sa jedinstvenom evidencijom nekretnina i prava na njima.<sup>4</sup> Iako je sistem jedinstvene evidencije bio zasnovan na načelu obaveznog upisa prava na nekretninama, to ipak nije dalo željene rezultate u praksi. Osim ovog načela suprotnog sistemu građanskog prava,<sup>5</sup> možda i najveće kritike su upućivane na račun toga što je funkcija upisa bila povjerena organima uprave umjesto sudovima.<sup>6</sup> Nakon disolucije Jugoslavije i nastanka samostalnih država, započinje u njima opsežan proces reafirmacije zemljišnih knjiga sa donošenjem posebnih zemljišnoknjižnih propisa.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> U vremenu od 1984. godine četiri republike tadašnje SFRJ su donijele posebne propise u uspostavljanju jedinstvene evidencije. Tako je RBiH donijela Zakon o premeru i katastru nekretnina ("Sl. l. SR BiH", br. 22/84); zatim Republika Makedonija Zakon za premer, katastar i zapisivanje na pravata na nedvižnoslite ("Služben vesnik na SRM", br. 27/86) i Republika Srbija Zakon o premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima ("Sl. gl. SRS", br. 17/88). Ovdje ne treba zaboraviti spomenuti da je u Crnoj Gori takođe bio usvojen sistem jedinstvene evidencije – on se i danas primjenjuje na osnovu Zakona o državnom premeru, katastru i upisima prava na nepokretnostima („Sl. l. CG“, br. 55/2000). Od ovog procesa su ipak odustale Slovenija i Hrvatska. Opsežan pregled ove zakonodavne djelatnosti je dat je u radu: Georgijevski, S.: Jedinstvena evidencija nekretnina i prava na nekretninama, Jedinstvena evidencija nekretnina i prava na nekretninama, Pravni život, 11-12/91. vol. 41, s. 1509.

<sup>5</sup> Cilj je bio da se ažurira evidenciju. Međutim, radilo se ipak o jednom krajnje neprimjerenom sredstvu. Oficijelnost i obaveznost upisa se protive načelu autonomije volje. Željeno dejstvo upisa je ono koje motiviše subjekte da knjiženjem stiču pravo, nikakvoj državnoj prinudi, u sticanju prava nema mjesta (v. Matić, D., Đoković, T.: Zemljišno-knjižni postupak, (Iz predgovora: D. Hiber), Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 1998, s. XII.

<sup>6</sup> Takva nadležnost nije primjerna mnogim od funkcija koje pravna evidencija nekretnina ima, počev od primjene formalnog načela (naročito u slučajevima kada je zemljišnoknjižni sud ovlašten da odbije upis) do primjene načela povjerenja i fikcije apsolutne tačnosti (v. Orlić, M.: Uvođenje i obnavljanje zemljišnih knjiga, Pravni život, br. 12/2000, s. 12-17; Matić, D., Đoković, T.: o. c., s. XI.

<sup>7</sup> Najprije je Zakon o zemljišnim knjigama donijela Republika Slovenija ("Uradni list", br. 33/95). Nakon toga, Zakon o zemljišnim knjigama je donijela i Republika Hrvatska (NN, br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13), a što je ujedno označilo i kraj dugogodišnje primjene ZZK KJ.

Međutim, ovaj proces, zbog složene ustavne strukture, je naišao na niz poteškoća u BiH, jer se nije odigrao na jedan sistemski način, tako da se danas često mogu čuti povici kako postoji izraziti stepen nekonzistentnosti između pojedinih segemenata građanskopravnog uređenja. S jedne strane, reforma zemljišnoknjižnog prava se odigrala usvajanjem Zakona o Zemljišnim knjigama u FBiH i RS (skraćeno: ZZK FBiH/RS) pod značajnim uticajem i njemačkog prava,<sup>8</sup> dok je reforma stvarnog prava uslijedila znatno kasnije po uzoru na rješenja austrijskog stvarnog prava.<sup>9</sup> Iako je Zakon o stvarnim pravima u RS usvojen 27.12.2008.g.(skraćeno: ZZK RS),<sup>10</sup> a njegova primjena otpočela tek 1.1.2010.g.,<sup>11</sup> u FBiH je, sa neznatnim odstupanjima, tek 28.8.2013.g. usvojen istomeni propis (skraćeno: ZZK FBiH).<sup>12</sup> S obzirom da je primjena ZSP FBiH odgođena za šest mjeseci,<sup>13</sup> zadržan je još neko vrijeme u pravnom životu Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima iz 1998.g. (skraćeno: ZOVO).<sup>14</sup> Osim ZSP RS/FBiH, koji je oslonjen na Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH (skraćeno: ZVSP RH), a ovaj izrađen, također, po uzoru na rješenja austrijskog stvarnog prava, ne treba zaboraviti ni Distrikt Brčko u kojem se još uvijek primjenjuje Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima iz 2001.g.<sup>15</sup> Bez obzira na to što su entitetske reforme zemljišnoknjižnog i stvarnog prava izvršene na jedan saobrazan način, naknadna iskustva su ipak potvrdila početne sumnje u to da se ova dva, međusobno povezana područja, nalaze u dihotomiji koju treba što prije otkloniti u nadolazećem vremenu.

---

<sup>8</sup> Zakon o zemljišnim knjigama u FBiH („Sl. nov. F BiH, br. 19/03“) i RS (Sl. gl. RS, br. 67/03) je nametnuo Visoki predstavnik 21.10.2002. Entiteti su potvrdili ovaj propis bez izmjena. U FBiH je ZZK stupio na snagu u novembru 2003. godine i to sa sljedećim provedbenim propisima: Pravilnik o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima („Sl. n. FBiH“, br. 5/03 i 10/07); Pravilnik o uvođenju elektronskog vođenja zemljišnih knjiga („Sl. n. FBiH“, br. 05/03); i Pravilnik o obrazovanju i stručnom ispitu zemljišnoknjižnih referenata („Sl. n. FBiH“, 05/03 i 53/06).

<sup>9</sup> Povlakić, M.: Transformacija stvarnog prava u BiH, Pravni fakultet u Sarajevu, Sarajevo, 2009, s. 123. Josipović, T.: Property Law Reform in Croatia, in: Jessel-Holst, C, Kulms, R, Trunk, A (ed.), Private Law in Eastern Europe, Autonomous Developments or Legal Transplants? Materialien zum ausländischen und internationalen Privatrecht 50), Mohr Siebeck, Tübingen, 2010, s. 180-184.

<sup>10</sup> Sl. gl. RS“ br. 124/08

<sup>11</sup> U čl. 357. ZSP RS je bilo predviđeno da će on stupiti na snagu 1.1.2009. Kako nisu bile stvorene nužne pretpostavke za njegovu primjenu, zakonodavac je ipak intervenisao Zakonom o izmjenama Zakona o stvarnim pravima i produžio ovaj rok do 1.1.2010.g („Sl. gl. RS“ br. 58/09).

<sup>12</sup> „Sl. nov. FBiH“, br. 66/13.

<sup>13</sup> V. čl. 374 ZSP FBiH.

<sup>14</sup> Konceptijski gledano, ZOVO (objavljen u: „Sl. nov. FBiH“, br. 6/98, 29/03) predstavlja donekle osvježenu verziju Zakona o osnovnim svojinskoopravnim odnosima SFRJ („Sl. l. SFRJ“, br. 6/1980.).

<sup>15</sup> „Sl. gl. DB“, br. 11/2001.

Nesporno je da vanjsku sliku stvarnih prava na nekretninama daju upisi u zemljišne knjige iz kojih svako može saznati koja prava, sa kojim sadržajem i obimom, i u čiju korist postoje na određenoj nekretnini.<sup>16</sup> Kako zemljišne knjige, u koje se upisuju stvarna prava na nekretninama, uživaju i određeni stepen javne vjere, u pravnom prometu nekretnina bi treća lica trebala poći od pretpostavke da su osobe, u čiju su korist određena prava publicirana, zaista i njihovi titulari. Iz ovog proizilazi da bi ona trebala biti zaštićena i kad publicirano pravno stanje na nekretninama ne odgovara stvarnom stanju. To pružanje zaštite trećim savjesnim licima, koja su se pouzdala u publicirano stanje nekretnine, čini i suštinu samog sistema publiciranja prava na nekretninama.<sup>17</sup> U konačnici, zemljišne knjige bi trebale biti čuvari zakonitosti u smislu da preventivno djeluju na moguće sporove u pravnom prometu nekretnina. Svakako da one taj zadatak mogu ispuniti pod uslovom da su tačne, odnosno usklađene sa faktičkim stanjem. U društvenoj stvarnosti postizanje tog cilja još uvijek nije ni na vidiku, jer postoji značajan raskorak između knjižnog i vanknjižnog stanja nekretnina. Podsjećanje na prošlost nam daje na znanje da je, osim izbjegavanja poreskih obaveza, nemarnosti i niske svijesti građana o potrebi upisa, devalviranju zemljišnih knjiga doprinijelo i odsustvo same saradnje između službi katastra, imovinsko-pravnih službi i gruntovnice.<sup>18</sup> Ništa bolje stanje nije ni sa katastarskom evidencijom koja je zasnovana na austrijskom grafičkom premjeru, nedovoljno tačnom, i od male koristi, za vođenje zemljišnih knjiga i drugih

---

<sup>16</sup> “Za imobilijarno stvarno pravo od odlučne je važnosti institucija gruntovnice. Ona mora da bude zrcalo svih stvarno-pravnih odnosa koji se tiču nekretnina. Stvarna prava, koja su po sebi nevidljiva, bivaju po gruntovnici za svakoga vidljiva. To je važno jer je za sigurnost prometa nužna pretpostavka jasnoća pravnih odnosa.” (v. Košutić, M.: Tumač k zakonu o zemljišnim knjigama, Zagreb, 1931, str. 3.). Za gruntovnicu još uvijek vrijedi ona stara parola: „Gruntovnica treba da bude zrcalo svih stvarnopravnih odnosa koji se tiču nekretnina“ v. Vedriš: M.: Osnove imovinskog prava, drugo izdanje, Zagreb, 1976, s. 160.

<sup>17</sup> V. Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z.: Stvarno pravo, Informator Zagreb, 1998, s. 197 (dalje u tekstu skraćeno cit.: Gavella et al.); usp.: Vizner, B.: Komentar Zakona o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima, Zagreb, 1980, s. 214; Krstić: Đ.: Evidencija prava na nepokretnostima, Institut za uporedno pravo, Beograd, 1972, s. 3-4; 57; Simonović, D.: Reafirmacija zemljišnih knjiga, Pravni život, br. 10/98, s. 770; Medić, V., Fanton, I., Roić, M.: Katastar i zemljišna knjiga-skripta, Geodetski Fakultet u Zagrebu, Zagreb, 1999, s. 65-66.

<sup>18</sup> Tako je Košutić u svom komentaru još mnogo ranije upozorovao na to da “prekomjerno cijepanje zemljišno-knjižnih tijela, ne odgovara načelu preglednosti zemljišnih knjiga i da se načelno sva zemljišta jednog vlasnika (posjednika) u istoj katastarskoj općini trebaju složiti u jedno zemljišnoknjižno tijelo i jedan zemljišnoknjižni uložak (v. Košutić, B.: o. c., s. 137.) Neki autori smatraju da su ključni razlozi takvog raskoraka i danas „sporost u postupku obnove zemljišnih knjiga i izlaganja katastarskog operata. D. Kontrec: Osnivanje, (obnova) zemljišnih knjiga-rad katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva, Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 29, br. 1, 2008, s. 523-525.

registara.<sup>19</sup> Ovakvo stanje katastra je danas problematično tim više što postoji i nedefiniran odnos između starog i novog premjera.<sup>20</sup>

Situacija	Broj k. o.	%	Postupak
AU katastar sa zemljišnom knjigom	527	15,2	Izrada novog premjera-primjena člana 88. ZZK FBiH/RS
Popisni katastar sa zemljišnom knjigom	65	1,8	Izrada novog premjera-primjena člana 88. ZZK FBiH/RS
Katastar zemljišta zasnovan na novom premjeru sa zemljišnom knjigom	1762	50,9	Član 88. ZZK FBiH/RS
Katastar nekretnina	409	11,8	Shodno članu 93. ZZK FBiH/RS preuzet u zemljišnu knjigu

I aktuelno stanje između ovih evidencija iziskuje da se na cijeloj teritoriji BiH radi na provođenju novog premjera, snimanja, i uspostavljanju novog katastra, koji bi poslužio kao podloga za uspostavljanje zemljišnih knjiga utemeljenih na dosljednoj provedbi propisa iz stvarnog i zemljišno-knjižnog prava.<sup>21</sup> Kako raskorak između katastra i zemljišnih knjiga generira između

<sup>19</sup> Nakon donošenja Zakona o premjeru i katastru nekretnina (1964.) tadašnja RBiH je izvršila aerofotogeometrijsko snimanje cijele teritorije, kao osnovu uspostave novog premjera. Od tada su organizaciono spojeni gruntovnica i katastar. Gruntovne knjige i osoblje su prešli u katastar. U Zakonu o premjeru i katastru nekretnina postoji posebna glava IV o upisima prava na nekretninama. Katastar nekretnina objedinjava sve podatke koji su ranije bili sadržani u više odvojenih evidencija, u katastru i gruntovnici, i omogućava da se na jednom mjestu evidentiraju podaci o zemljištu, objektima, načinu iskorištavanja, posjedu, svim pravima na nekretninama i nosiocima tih prava. Dakle, sve što je ranije bilo sadržano u propisima o zemljišnim knjigama i postupcima, sada je to sadržano u tom zakonu. Naravno, stupanjem na snagu novog ZZK otvoreno je i pitanje starog i novog premjera, te je na sudskoj praksi da u smislu rješenja navedenog Zakona razriješi mnoga pitanja dok se ne donese novi Zakon o premjeru i katastru nekretnina (v. Velić: I.: Novi premjer i uspostava katastra nekretnina, ZIPS, februar/2008, str. 37 i dalje.

<sup>20</sup> Podaci u tabeli uzeti su iz studije EC Dragičević, O., Mihajlović, D., Ponjavić, M., I. Đugum, I.: Razvoj tehničkih standarda za kreiranje podataka za zemljišno-informacioni sistem BiH“, izvještaj br. 3, april 2006, (sve dostupno na [www.zkk.ba](http://www.zkk.ba)).

<sup>21</sup> Na XXI kongresu FIG-a (Međunarodna organizacija geodeta je utvrdila i usvojila viziju budućeg registra nekretnina i prava na nekretninama pod nazivom “Katastar 2014“. Ovaj dokument je kasnije podržan od MOLA (Meeting of officials on Land Administration), organizacije koja radi u okviru Evropske ekonomske komisije i predstavlja regionalnu komisiju OUN, a čine je evropske zemlje zajedno sa SAD i Kanadom. Značajno je istaknuti da se ova vizija “Katastra 2014“ podudara sa onim nesretnim konceptom jedinstvene evidencije o nekretninama i pravima na nekretninama koji je na području BiH bio prihvaćen u Zakonu o premjeru i katastru nekretnina. Od ovog pravca razvoja se odustalo i unatoč zalaganju pojedinih autora (v. Roić, M.: Vizija budućih katastarskih sustava, u: Kaufmann, J., Steudler, D., Cadastre 2014, Kuhn Druck AG, CH-8212 Neuhausen am Rheinfall, Švicarska, 1998, s. 2-36).

građana sporove svih vrsta (vlasnički, međašni, prekršajni, krivični i drugi), opća je ocjena pravne struke da bi kohabitacijom otpalo i do 80% sporova koji se vode kod ionako zatrpanih sudova. To bi povratno djelovalo i na sigurno investiranje domaćeg i stranog kapitala. Da bi pravni promet nekretnina mogao da se obavlja brzo, jednostavno i sigurno, nužno je da zemljišne knjige u što većoj mjeri prikazuju istinito i potpuno zemljišnoknjižno stanje. Iz ovog ugla promatranja je posljednjom reformom zemljišnoknjižnog prava i podcertana važnost potpunog oživotvorenja načela upisa u pogledu sticanja stvarnih prava na nekretninama. U sadejstvu načela upisa i načela povjerenja, realno bi bilo očekivati da će to generirati i drugačiju zemljišnoknjižnu praksu. Ovaj zaključak se zasniva na pretpostavci da će neobaveznost istraživanja vanknjižnog stanja o nekretninama stabilizirati zemljišnu knjigu i pravni promet nekretnina učiniti jednostavnijim i bržim. Međutim, zakoni kojima se uređuju razni stvarnopravni odnosi i procesi u vezi s evidentiranjima prava na nekretninama nisu još uvijek u dovoljnoj mjeri međusobno usklađeni. Kako to zahtijeva stalno educiranje pravnih stručnjaka (naročito zemljišnoknjižnih referenata) do nivoa specijaliste,<sup>22</sup> i dalje postoji izrazita opasnost da se pojedina rješenja, u sklopu posljednje reforme zemljišnoknjižnog prava, relativiziraju i umanju značaj publicitetne funkcije upisa prava na nekretninama u zemljišne knjige. U nastavku će stoga biti skicirana samo neka problematična područja koja bi se, naknadnim usklađivanjem, trebala učiniti jasnijim za praktičare da bi se time olakšala u konačnici i njihova primjena u praksi.

## **1. Značaj suradnje između načela upisa i načelo povjerenja u zakonodavstvu BiH**

Zemljišna knjiga predstavlja evidenciju prava na nekretninama. Ono što je upisano u zemljišnu knjigu smatra se tačnim (pozitivna strana povjerenja), a ono što nije upisano pravno i ne postoji (negativna strana povjerenja).<sup>23</sup> Pravni učinci načela povjerenja u istinitost nastupaju onda kada se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od izvanknjižnog, jer je u zemljišnoj knjizi nevaljanim, neistinitim upisom kao nositelj knjižnog prava upisana osoba koja

---

<sup>22</sup>“Vještina primjenjivanja prava ili pravna tehnika spada u pravnu dogmatiku ili dogmatičku jurisprudenciju, čiji zadatak se sastoji u obrađivanju pozitivnog prava u cilju njegove primjene.“ (v. Vasiljević-Taranovski, F.: Enciklopedija prava, Beograd, 2003, s. 270-273.

<sup>23</sup>V. Spaić, V.: Građansko pravo-opšti dio i stvarno pravo, Pravni fakultet u Sarajevu, 1971, s. 430; Stanković, O., Orlić, M.: o. c., s. 332; Gavella et al., o. c., s. 213. Vedriš, M.: o. c., s. 163.



nije stvarni, izvanknjižni nositelj prava sa onim sadržajem, opsegom ili rangom prvenstvenim kako je to upisano u zemljišnim knjigama.<sup>24</sup> Nasuprot tome, pravni učinci načela povjerenja u potpunost nastupaju u slučaju kad je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno, jer u zemljišnoj knjizi nisu upisana sva stvarna prava i pravne činjenice glede određene nekretnine koje, inače, mogu biti predmet upisa.<sup>25</sup> U našem pravu, pravni učinci povjerenja u potpunost nastupaju odmah čim je titular zemljišnoknjižnog prava raspolagao tim pravom u korist određenog lica.<sup>26</sup> S druge strane, pravni učinci povjerenja u istinitost su odgođeni sve dok ne istekne trogodišnji rok u kojem se u, odnosu na savjesnog stjecatelja, može podnijeti tužba za brisanje nevaljanog upisa prednika i uspostava prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja. To je, svakako, značajna razlika u odnosu na njemačko pravo gdje pravni učinci povjerenja u istinitost nastupaju odmah. U domaćoj praksi je stvarno stanje prava na nekretninama često bilo u raskoraku sa zemljišnoknjižnim stanjem, s obzirom da je postojao veliki broj vanknjižnih nosilaca prava na nekretninama koji nisu izvršili upis stečenog prava u glavnu zemljišnu knjigu, zbog čega je u zemljišnoj knjizi i dalje bila upisana ona osoba koja nije stvarni nositelj takvog prava. Osnovni uzrok nesigurnosti u pravnom prometu je i nastao iz ovakve dugogodišnje prakse u kojoj sticatelji nekretnina od svojih prethodnika nisu posezali za tim da uknjiže prenesena prava u zemljišnim knjigama. Nesporno je da zaključen punovažan ugovor o prodaji ili drugi odgovarajući ugovor, koji ima za cilj prenos prava vlasništva, predstavlja samo pravni osnov podoban da dovede do sticanja prava vlasništva uknjižbom u glavnu zemljišnu knjigu. Da bi došlo do prenosa prava vlasništva sa otuđioca na sticatelja, potreban je određeni zakonit način sticanja prava vlasništva, a kod nepokretnih stvari to je uknjižba. Upisom vanknjižnog vlasništva protiv zemljišnoknjižnog otuđioca, nositelj vanknjižnog prava postaje knjižni vlasnik nekretnine, njegov upis je istinit i postoji usklađenost knjižnog i vanknjižnog stanja nekretnine u jednoj osobi, nosiocu prava vlasništva. Međutim, propust upisa vanknjižno stečenog prava vlasništva, ili nekog drugog ograničenog stvarnog prava od strane njegovog titulara, generira pojavu neusklađenosti knjižnog i vanknjižnog stanja nekretnine. Zemljišna knjiga ispunjava svoju funkciju u pravnom prometu samo ukoliko stvara pretpostavku prava, pa njen značaj dolazi upravo u situaciji kada zemljišnoknjižno stanje ne odgovara faktičkom

---

<sup>24</sup>Gavella et al., o. c., s. 213; v. §. 29. ZZK KJ.

<sup>25</sup>Gavella et al., o. c., s. 213.

<sup>26</sup>Stojanović, D., Pop-Georgiev, D.: Komentar Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, Službeni list SFRJ, Beograd, s. 1983, s. 103.

stanju.<sup>27</sup> Kada bi se napustilo načelo povjerenja u zemljišnu knjigu, tada bi sticatelj morao provjeravati istinitost upisa prava vlasništva u zemljišnu knjigu, kao i postoje li eventualno neka vanknjižno stečena prava, tereti i ograničenja na predmetnoj nekretnini. Ako on to ne bi učinio, njegovo neznanje da se vanknjižno stanje nekretnine razlikuje od zemljišno knjižnog bi se pripisivalo njegovoj gruboj nemarnosti, zbog čega bi izostala sudska zaštita. Na takav bi način bila potkopana svrha zemljišnih knjiga, te bitno otežan pravni promet pravima na nekretninama.

Zakonska regulativa, kojom je bio određen domašaj načela upisa u ZOVO i ZSPO, također nije doprinosila sređivanju stanja u zemljišnim knjigama. Do stupanja na snagu ZOSPO načelo upisa je bilo propisano u pravnim pravilima zemljišnoknjižnog prava na sasvim suprotan način. „Knjižna prava mogu se steći, prenijeti, ograničiti ili ukinuti jedino upisom u zemljišnu knjigu.“<sup>28</sup> Međutim, zakonodavac i sudska praksa su krenuli u suprotnom pravcu i tretirali upis kao zakonit način sticanja samo kod sticanja na osnovu pravnog posla.<sup>29</sup> Konsekventno tome, u svim ostalim slučajevima upis stečenog prava u zemljišnu knjigu nije imao konstitutivno, nego deklarativno dejstvo.<sup>30</sup>

Prema odredbama ZOSPO i ZOVO kad se stvarna prava stiču, mijenjaju ili prestaju na temelju odluke suda ili nekog drugog nadležnog državnog organa, na temelju zakona ili nasljeđivanjem, upis u zemljišnu knjigu nije materijalnopravna pretpostavka za sticanje, promjenu ili prestanak takvog prava. U takvim slučajevima upis u zemljišnu knjigu ima samo deklarativno dejstvo, što znači da se treća lica obavještavaju o postojanju stvarnog prava.<sup>31</sup> Takvim se upisom daje samo vanjska vidljivost knjižnog prava, odnosno publicira se prema svim trećim licima da je stvarno pravo na nekretnini vanknjižno stečeno, promijenjeno ili prestalo. Identično rješenje, sadržano u ZOSPO i ZOVO u pogledu konstitutivnosti upisa kod sticanja

---

<sup>27</sup>Povlakić, M.: Novo zemljišnoknjižno pravo u BiH, Pravni savjetnik, Sarajevo, 2003, s. 48.

<sup>28</sup> § 4. st. 1. ZZK KJ.

<sup>29</sup>V. čl. 33. ZOSPO i čl. 38. ZOVO.

<sup>30</sup>Povlakić, M.: (2009), s. 95-96.

<sup>31</sup>Josipović, T.: Načelo publiciteta, načelo povjerenja i vindikacijsko načelo, Zb. PFZ, 45 (4-5), 1995, s. 465-466.

prava vlasništva i drugih stvarnih prava samo u slučaju sticanja na osnovu pravnog posla, preuzeo je i ZVSP BD BiH.<sup>32</sup>

Postojanje ovakvih zakonskih rješenja ne samo da je generiralo pojavu različitih stavova u sudskoj praksi, nego je uticalo i na pojavu još većeg razilaženja između zemljišnoknjižnog i vanknjižnog stanja na nekretninama, s obzirom da je zakon dopuštao sticanje prava i bez upisa u zemljišnu knjigu, odnosno ispunjenjem određenih zakonom propisanih pretpostavki, ili odlukom suda ili nekog drugog nadležnog državnog organa, koja ima konstitutivno dejstvo. U ovim slučajevima nije postojala obaveza upisa stečenog prava vlasništva u zemljišnu knjigu. Ako bi upis bio izvršen, onda bi on imao samo deklaratoran značaj, što znači da su se treća lica samo obavještavala o postojanju prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava na određenoj nekretnini.

Međutim, ograničenje konstitutivnog dejstva predviđeno u ZOVO samo na slučajeve sticanja na osnovu pravnog posla je sada derogirano i ZZK FBiH/RS na način da je upis materijalnopravna pretpostavka za sve vrste sticanja prava vlasništva na nekretninama, osim u slučaju nasljeđivanja.<sup>33</sup> Kako je ZZK FBiH *lex specialis* propis u odnosu na ZOVO, ostaje za pridržati da će on imati i prednost u pogledu primjene u praksi.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup>Čl. 36. st. 1. ZVSP BD BiH.

<sup>33</sup>Nasljeđivanje ima karakter derivativnog sticanja prava svojine iz razloga postojanja objektivne okolnosti (u sklopu drugih činjenica) da je ostavilac (dequjus) bio vlasnik stvari (v. Rašović: Z.: Komentar Zakona o osnovnim svojinskopравnim odnosima, Podgorica, 2007, s. 465. Interesantno je stanovište prema kojem dr. Gavella nasljeđivanje smatra univerzalnom sukcesijom, ali sa ogradom da ne prelaze sva prava i obaveze na nasljednike, već samo određene vrste, dok ostala u času smrti ostavioca prestaju“. (v. Gavella, N.: Je li nasljednik nosilac subjektivnog građanskog? Zbornik PFZ, 32 (3-4) 1982, s. 368-369). S druge strane dr. Vizner polazi od toga da „sukcesor stupa u sva prava i obaveze ostavioca i da se ne radi ni o kakvom obliku zakonske cesije u pogledu određenih potraživanja, odnosno dugova ostavioca“. (v. Vizner, B.: Da li univerzalnom cesijom nastaje i zakonska cesija, Pravni život, br. 11/1977, s. 60). Ovaj stav je došao do izražaja 1955. g., kada je zakonodavac odredio da „ostavina umrle osobe prelazi po sili zakona na njezine nasljednike u času njezine smrti“ (v. čl. 135. ZN SFRJ, objavljen u: Sl. l. SFRJ br. 20/55. od 11. 05. 1955). To stanovište su kasnije preuzeli i republički, odnosno pokrajinski zakoni o nasljeđivanju. Na njega ukazuje i čl. 133. ZN SRBiH (Sl. l. SR BiH, br. 7/80. i 15/80), koji je trenutno na snazi u FBiH (preuzet Uredbom sa zakonskom snagom objavljenom u: „Sl. list RBiH“, br. 2/92. Od toga nije odstupio ni čl. 153. novog Zakona o nasljeđivanju RS („Sl. gl. RS“, br. 1/09).

<sup>34</sup>V. Mulabdić, S.: Stjecanje prava vlasništva dosjelošću s posebnim osvrtom na rješenja Zakona o zemljišnim knjigama, Pravna misao, br. 7 – 8, s. 71.-72.

## 1.1. Načelo upisa prema novom zemljišnoknjižnom i stvarnom pravu

Dok je prema odredbama ZOSPO i ZOVO upis prava vlasništva u zemljišne knjige bitan samo kod sticanja vlasništva i drugih stvarnih prava na osnovu pravnog posla, formulacija odredbi o sticanju prava vlasništva u ZZK FBiH/RS ukazuje na nešto sasvim drugo. Shodno odredbi čl. 5. ZZK FBiH/RS stvarna prava na nekretninama stiču se isključivo upisom u zemljišne knjige, izuzev u slučaju nasljeđivanja, što predstavlja razliku u odnosu na rješenja ZOSPO i ZOVO. Cilj pomenute odredbe jeste da se mogućnost vanknjižnog sticanja prava vlasništva i drugih ograničenih stvarnih prava, koja je permanentno generirala nesklad između knjižnog i vanknjižnog stanja, ograniči, te na takav način doprinese sređivanju i ažuriranju zemljišnoknjižnog stanja. „Prekid je učinjen s ciljem da se zaštiti savjesno sticanje treće osobe na osnovu pravnog posla i da se sankcioniše propust uknjižbe vanknjižno stečenih prava od strane njihovih nosilaca.“<sup>35</sup>

Iako pomenuta odredba o konstitutivnom dejstvu upisa bitno udaljava od ZOSPO i ZOVO, rješenja ZSP FBiH i RS ipak pokazuju da nisu prekinula sa tom prošlošću, jer propisuju da se na osnovu pravnog posla pravo vlasništva stiče uknjižbom, ako zakonom nije drugačije određeno.<sup>36</sup> Iz toga slijedi da su moguća sticanja prava vlasništva i drugih stvarnih prava i bez upisa u zemljišnu knjigu, što je bila pozicija i ranijeg stvarnog prava. Očito je da postoji neusklađenost zemljišnoknjižnog i stvarnog prava po ovom pitanju. Međutim, zakoni koji reguliraju stvarno i zemljišnoknjižno pravo moraju biti u saglasnosti, naročito kada je u pitanju uknjižba kao zakonit način sticanja stvarnih prava na nekretninama. „Njihova međusobna neusklađenost u pogledu tako esencijalnog pitanja kao što je način, odnosno momenat, stjecanja stvarnih prava na nekretninama je sistemska greška.“<sup>37</sup> Ukoliko bi se u praksi dosljedno primjenile odredbe ZZK FBiH/RS, znatno bi se reducirala mogućnost vanknjižnog sticanja prava na nekretninama, a što bi doprinijelo i usklađivanju zemljišnoknjižnog i vanknjižnog stanja. Kako je to osnovna intencija tvorca zemljišnoknjižnog prava, nužno je u narednom

---

<sup>35</sup>Mulabdić, S.: o. c., s. 67.

<sup>36</sup>Čl. 53. st. 1. ZSP FBiH/RS.

<sup>37</sup>Povlakić, M.: Načelo upisa i stjecanje prava vlasništva na nekretninama prema novom zemljišnoknjižnom i stvarnom pravu u BiH, Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu, Pravni fakultet, Sarajevo, 2010, s. 248.

periodu izvršiti i usklađivanje odredbi stvarnog i zemljišnoknjižnog prava u tom pogledu.

## **1.2. Načelo povjerenja u zemljišne knjige prema novom zemljišnoknjižnom i stvarnom pravu**

Značajnu ulogu u afirmaciji načela upisa ima načelo povjerenja u tačnost i potpunost zemljišne knjige, čijom se punom primjenom, također, doprinosi usklađivanju knjižnog i posjedovnog stanja na nekretninama. Stupanjem na snagu ZZK FBiH/RS, uvodi se novi način zakonskog sticanja prava vlasništva na nekretninama u slučaju kad upis prava vlasništva knjižnog prenosioca nije istinit, odnosno sticanje prava vlasništva na temelju povjerenja u tačnost i potpunost zemljišne knjige. To doprinosi da načelo povjerenja u zemljišne knjige predviđeno čl. 9 ZZK FBiH dobija i sasvim drugačiji smisao od onog koje je obilježila dugogodišnja primjena ZZK KJ.<sup>38</sup> Sa uvođenjem nove zakonske definicije sticanja prava vlasništva na nekretninama na temelju povjerenja u tačnost i potpunost zemljišne knjige, vanknjižnim nosiocima stvarnih prava se sada postavlja dužnost odgovornijeg odnosa prema njihovim neupisanim pravima, a savjesnim trećim osobama pruža sudska zaštita koju ranije nisu imali.

ZSP FBiH/RS u završnim odredbama propisuju da se tri godine od stupanja na snagu ovih zakona neće primjenjivati pravila o zaštiti povjerenja, što znači da je za navedeni period odgođeno nastupanje pravnih učinaka ovog načela. Odgoda zaštite povjerenja u potpunosti se sastoji u tome da u periodu odgođene primjene pravila o zaštiti povjerenja ni prema kome ne djeluje pretpostavka o potpunosti zemljišnoknjižnog stanja. S tim u vezi, svaki sticatelj mora prilikom sticanja stvarnog prava na nekretnini uzeti u obzir mogućnost da se, i nakon što on upisom u zemljišnu knjigu stekne stvarno pravo, može provesti upis nekog do tada neupisanog prava.<sup>39</sup> Isto tako, u periodu odgođene primjene pravila o zaštiti povjerenja ni prema kome ne djeluje ni pretpostavka zaštite povjerenja u istinitost zemljišne knjige. To znači da vanknjižni vlasnik neke nekretnine, čije je pravo vlasništva oštećeno netačnim upisom u zemljišnoj knjizi, može u ovom periodu zahtijevati brisanje takvog upisa i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja. Stoga

---

<sup>38</sup>Babić, I., Medić, D., Hašić, E., Povlakić, M., Velić, L.: Komentar zakona o stvarnim pravima RS, Privredna štampa, Sarajevo, 2001, s. 257.

<sup>39</sup>Mulabdić, S.: Sticanje prava vlasništva na nekretninom polazeći od načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige, Pravna misao, br. 7 – 8, Sarajevo, 2007, s. 42.

svaki sticatelj, koji u periodu odgođene primjene pravila o zaštiti povjerenja u istinitost, stekne stvarno pravo na nekretnini mora uzeti u obzir mogućnost i da njegovo pravo zbog netačnog upisa njegova knjižnog prethodnika može biti izbrisano.

Odgođena primjena pravila o zaštiti povjerenja u tačnost i potpunost zemljišne knjige uvjetovana je velikim raskorakom između zemljišnoknjižnog i vanknjižnog stanja na nekretninama. Naime, primjenom pravila o zaštiti povjerenja, u situaciji kad je zemljišnoknjižno stanje u velikom broju slučajeva nesređeno, došlo bi do brojnih sudskih sporova. U takvim okolnostima brojni titulari bi mogli izgubiti svoja vanknjižno stečena prava, jer bi, zbog djelovanja pravnih učinaka načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige u korist savjesnih sticatelja, mogli izgubiti svoja prava na nekretninama. U vezi s tim, može se zaključiti da je zaštita vanknjižno stečenih prava od njihova gubitka jedan od razloga odgođene primjene pravila o zaštiti povjerenja, s obzirom da u tom periodu nositelji takvih prava mogu zahtijevati brisanje netačnih upisa kojima su njihova prava povrijeđena, kao i upis vanknjižno stečenih prava protiv svakog upisanog sticatelja knjižnog prava, neovisno o tome da li je on u pogledu zemljišnoknjižnog stanja bio savjestan ili ne. Tako je vanknjižnim nositeljima prava na nekretninama u periodu odgode zaštite povjerenja data prednost u odnosu na savjesne sticatelje koji su se pouzdali i u tačnost i potpunost zemljišnoknjižnog stanja, te izvršili upis stečenog prava u zemljišnu knjigu. Zakonodavac očekuje da će u periodu odgođene primjene pravila o zaštiti povjerenja vanknjižni nosioci stvarnih prava pokrenuti postupke za upis neupisanih prava, što bi moglo doprinijeti usklađivanju zemljišnoknjižnog i vanknjižnog stanja na nekretninama, pa se može zaključiti da bi to, također, mogao biti jedan od razloga što se zakonodavac i odlučio na određeno vrijeme odgoditi primjenu pravila o zaštiti povjerenja.

Polazeći od situacije u kojoj se nalaze zemljišne knjige, teško je povjerovati da u postavljenom roku može doći do znatnog napretka, s obzirom da se radi o vrlo složenom i dugoročnom poslu, pa bi usaglašavanje vanknjižnog sa knjižnim stanjem nekretnina moglo potrajati znatno duže vrijeme. Upravo na takve poteškoće naišlo je hrvatsko zakonodavstvo, jer takav sklad u Republici Hrvatskoj nije uspostavljen za prvih pet godina, pa je rok odgode primjene pravila o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige odgođen

za još dodatnih pet godina.<sup>40</sup> Tako je primjena pravila o zaštiti povjerenja u Republici Hrvatskoj odgođena na ukupno deset godina. Međutim, i nakon toga rezultati su bili više nego razočaravajući. S tim u vezi, neophodno je pristupiti izmjenama i dopunama ZSP FBiH/RS po pitanju odredbi kojima se propisuje trogodišnji rok odgode primjene pravila o zaštiti povjerenja. S obzirom da ni u znatno dužem roku, koji propisuju ZVSP i ZZK RH, vanknjižni nosioci stvarnih prava na nekretninama uglavnom nisu izvršavali upis svojih prava, zbog čega nije došlo do usaglašavanja zemljišnoknjižnog i vanknjižnog stanja nekretnina, iluzorno je očekivati bilo kakve pozitivne efekte odgođene primjene pravila o zaštiti povjerenja i u bosanskohercegovačkom pravu. Smatramo da iz tih razloga naš zakonodavac ne bi trebao slijediti praksu hrvatskog zakonodavca po pitanju produžavanja ovog roka. Ukoliko bi se to pak desilo, naše zakonodavstvo bi se moglo suočiti s istim problemima.

Ukoliko se odgođenom primjenom pravila o zaštiti povjerenja ne mogu postići rezultati koji bi doprinijeli sređivanju i ažuriranju zemljišnoknjižnog stanja, a na osnovu iskustva hrvatskog zakonodavca, teško bi bilo tako nešto i očekivati, neophodno je pristupiti primjeni općih pravila o zaštiti povjerenja bez ikakvih odlaganja. Primjenom ovih pravila sigurno će se doprinijeti sređivanju zemljišnoknjižnog stanja. Prestanak vanknjižno stečenih prava u takvim okolnostima treba shvatiti kao sankciju prema njihovim nosiocima zbog njihovog nemarnog odnosa i nepokretanja postupaka za upis takvih prava, a nikako kao obavezu zakonodavca u cilju njihova očuvanja. U suprotnom, odredbe ZZK i ZSP koje određuju konstitutivnost upisa kod svakog načina sticanja prava vlasništva, osim u slučaju nasljeđivanja, zatim odredbe koje na potpuno novi način definiraju načelo povjerenja u tačnost i potpunost zemljišne knjige, kao i potpuno drugačije određen predmet istraživanja savjesnog sticatelja koji se pouzdao u tačnost i potpunost zemljišnoknjižnog upisa, mogu biti dovedene u pitanje, s obzirom da je osnovni cilj ovih odredbi usklađivanje zemljišnoknjižnog i vanknjižnog stanja nekretnina, pa čak i u okolnostima u kojima vanknjižni nosioci stvarnih prava na nekretninama gube takva prava.

Može se zaključiti da je izostanak inicijativa za upis vanknjižno stečenih prava od strane njihovih nosilaca, kao i zaštita takvih prava od eventualnog gubitka, osnovni razlog postojanja norme kojom se propisuje

---

<sup>40</sup> Čl. 224. st. 2. ZZK RH.

odgođena primjena pravila o zaštiti povjerenja. S tim u vezi, postavlja se pitanje do koje granice će zakonodavac tolerisati nemaran odnos vanknjižnih nosilaca prema njihovim neupisanim pravima, naročito ukoliko se takvim rješenjima daje prednost u odnosu na uknjižbu, koja normativno jeste, ali u praktičnoj primjeni, nažalost, i nije način sticanja prava takođe nekretninama. Ovakvo zakonsko rješenje, ne samo da ne može doprinijeti sređivanju zemljišno knjižnog stanja, nego će doprinijeti dodatnoj destabilizaciji zemljišne knjige i stvaranju još većeg jaza između zemljišnoknjižnog i posjedovnog stanja na nekretninama.

### **1.3. Uloga sudske prakse u procesu stabilizacije zemljišne knjige i primjene načela zemljišnoknjižnog prava**

U našoj sudskoj praksi često su rješavani sporovi o sukobu prava između knjižnog i vanknjižnog vlasnika, pa je uglavnom davana prednost vanknjižnom titularu prava, budući da sticatelj, koji se upisao u zemljišne knjige, nije provjerio i posjedovno stanje nekretnine, zbog čega je smatran nesavjesnim sticateljem, što je generiralo i ništavost zemljišnoknjižnog upisa. Tako su vanknjižni titulari stvarnih prava bili zaštićeni i pored toga što nisu izvršavali upis stečenog prava u zemljišnu knjigu. Sudska praksa zastupala je stanovište da, zbog mogućeg neslaganja knjižnog i vanknjižnog pravnog stanja nekretnine, svaki potencijalni sticatelj treba istovremeno da provjeri knjižno i posjedovno stanje nekretnine da bi se mogao smatrati savjesnim. „Ukoliko on to ne bi učinio, njegovo neznanje da je izvanknjižno stanje drugačije od zemljišnoknjižnog, pripisivalo bi se njegovoj gruboj nemarnosti, čime bi mu se uskraćivalo pravo na zaštitu njegovog povjerenja u zemljišne knjige.“<sup>41</sup> To je uglavnom bilo zastupljeno u vlasničkim sporovima usljed višestrukog otuđenja iste nekretnine i to u sukobu pravnih osnova kada prvi kupac ima nekretninu u posjedu, a drugi kupac je izvršio upis stečenog prava u zemljišnu knjigu, pri čemu nije provjerio i posjedovno stanje nekretnine. Iz istih razloga zakon nije dopuštao sticanje stvarnih prava na temelju načela povjerenja, s obzirom da je predmet istraživanja savjesnog sticatelja bio postavljen dosta široko, i pored načelne odredbe ZZK KJ, prema kojoj se smatralo da je istinito ono što je upisano, a da ono što nije upisano, a inače se upisuje, ne postoji. „Paralelno dejstvo nekonsekventne primjene

---

<sup>41</sup>Gavella et al. o. c., s. 345.



načela upisa, mogućnosti vanknjižnog stjecanja i određenja savjesnosti kakvo je bilo izgrađeno u sudskoj praksi bivše SFRJ (savjestan je bio samo onaj ko je istraživao vanknjižno stanje) neminovno je za posljedicu moralo imati neažurnu zemljišnu knjigu.<sup>42</sup> Iako je osnovna funkcija sudske prakse primjena prava, u ovom slučaju ona je bila u funkciji stvaranja prava.<sup>43</sup> Na temelju postojećeg nesređenog zemljišnoknjižnog stanja, sudska praksa je svjesno tolerisala izbjegavanje knjižnog prometa, odnosno prihvatala je pravni promet nekretnina koji je vršen vanknjižnim putem, šireći tako krug izuzetaka od načela upisa i načela povjerenja. U vezi s tim, ne treba zaboraviti ni sudsku praksu koja je, zbog postojanja neujednačenih sudskih odluka, ali i različitog tumačenja zakonskih odredbi, dodatno doprinosila nesređenosti zemljišnoknjižnog stanja, pa se opravdano može govoriti i o sudskoj praksi kao dodatnom razlogu neafirmacije ne samo načela upisa, nego i ostalih načela koja imaju značajnu ulogu prilikom sticanja knjižnog prava, a to su, prije svega, načelo povjerenja i načelo savjesnosti i poštenja.<sup>44</sup>

Stavovi sudske prakse, u vezi sa ovim pitanjem, nisu nailazili na odobravanje sa stanovišta pravne nauke iz razloga što je ovakvo shvatanje načela savjesnosti generiralo pravnu nesigurnost u prometu nekretninama, ali i dalje doprinosilo neskladu između knjižnog i vanknjižnog pravnog stanja nekretnina. „Ako pribavilac, pored činjenica koje su upisane u zemljišne knjige, mora da vodi računa i o onim činjenicama koje nisu upisane u zemljišne knjige, on nikad neće moći da bude siguran da je pravo na

---

<sup>42</sup>Povlakić, M.: (2010) o. c., s. 322.

<sup>43</sup>„Ko kupuje nepokretnost za koju zna da je od strane vlasnika već prodana drugom i da je ovaj ušao u posjed, nesavjestan je i svojim upisom za zemljišno-knjižnog vlasnika te nepokretnosti u odnosu na prvog kupca ne stiče pravo svojine.“ (v. Odluka Saveznog suda, Gz. 121/56, navedeno prema: Vuković, S.: o. c., s. 262). „Kupac koji je znao ili je mogao znati da je uložio pažnju koja se očekuje od prosječnog čovjeka u pravnom prometu da su kupljene nekretnine ranije prodane trećem licu, ne može steći pravo vlasništva uknjižbom u zemljišnu knjigu kao ni polaganjem isprave kod nadležnog suda tamo gdje su uništene zemljišne knjige.“ (v. Odluka Vrhovnog suda BiH, Rev. 56/91 od 06.07.1991. godine, Bilten sudske prakse Vrhovnog suda BiH, br. 3/91, s. 19). „Tužilac koji dokaže da ima pravni osnov sticanja prava vlasništva na nekretnini ima jače pravo od kasnijeg nesavjesnog sticaoca koji je ishodio uknjižbu prava vlasništva.“ (v. Odluka Vrhovnog suda BiH, Rev. 618/86 od 18.06.1987. godine, Bilten sudske prakse Vrhovnog suda BiH, br. 4/87, st. 15). „Jači je u pravu prvi kupac nekretnine nego drugi nesavjesni kupac koji je na temelju ugovora prenio na sebe pravo vlasništva uknjižbom u zemljišnu knjigu.“ (v. Odluka Vrhovnog suda BiH, Rev. 224/88 od 16.02.1989. godine, Bilten sudske prakse Vrhovnog suda BiH, br. 2/89, s. 22). „Kada je više kupaca zaključilo ugovor o prodaji iste nekretnine, raniji savjesni kupac ima jaču pravnu osnovu od kasnijeg nesavjesnog kupca, pri čemu nije odlučno što je nesavjestan kupac ishodio upis u zemljišne knjige.“ Odluka Vrhovnog suda Hrvatske, Rev. 970/87, navedeno prema Stamenković, D.: Priručnik za upise u zemljišnu knjigu i katastar nepokretnosti, Savremena administracija, Beograd, 1991, st. 111).

<sup>44</sup>Matić, D., Đoković, T., o. c., s. 7-8.

nepokretnosti zaista stekao, jer se uvek može pojaviti neko lice koje će tvrditi da je ono imalo državinu na nepokretnosti i da pribavilac nije dovoljno ispitivao faktičke odnose.“<sup>45</sup>

Stupanjem na snagu novih entitetskih zakona iz oblasti zemljišnoknjižnog i stvarnog prava, napušta se dugogodišnja sudska praksa, što ne treba negativno ocijeniti. Od vanknjižnih nosilaca stvarnih prava na nekretninama zahtijeva se odgovorniji odnos prema stečenim pravima pod prijetnjom njihovog gubitka usljed djelovanja pravnih učinaka načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige. Zakon štiti savjesno sticanje trećih osoba, te sankcioniše propust uknjižbe vanknjižno stečenih prava od strane njihovih nosilaca. Za razliku od ranije sudske prakse koja je zahtijevala da sticatelj istovremeno istražuje knjižno i vanknjižno stanje nekretnine da bi se mogao smatrati savjesnom osobom, sada pitanje savjesnosti treće osobe je svedeno samo na dužnost provjere zemljišnoknjižnog stanja, zbog čega je znatno povećan i rizik gubitka vanknjižno stečenog prava u korist dosjeditelja<sup>46</sup>. Na ovakav način doprinosi se afirmaciji zemljišnoknjižnih načela, što će generirati usklađivanje zemljišnoknjižnog i vanknjižnog stanja nekretnina.

ZOVO nije imao rješenje u pogledu činjenica na koje se odnosi savjesnost kasnijeg sticatelja nekretnine u slučaju kada je ista nekretnina višestruko otuđena, kao i u slučaju kada sticatelj stiće pravo na nekretnini na temelju načela povjerenja, zbog čega je bilo prepušteno sudskoj praksi da pojam savjesnosti suviše široko tumači zahtijevajući istovremeno istraživanje knjižnog i vanknjižnog stanja nekretnine. Prema ZSP u takvim slučajevima zahtijeva se da sticatelj bude savjestan u trenutku sklapanja ugovora i podnošenja zahtjeva za upis. Ovaj uslov je ispunjen ako je sticatelj izvršio uvid u stanje zemljišne knjige, na što ga obavezuje načelo javnosti, te ako nije znao da zemljišnoknjižno stanje ne odgovara vanknjižnom stanju nekretnine. Od savjesnog sticatelja se zahtijeva da istraži samo knjižno stanje, dok se u pogledu vanknjižnog stanja nekretnine zahtijeva njegovo nepoznavanje. To znači da je za postojanje savjesnosti dovoljno da sticatelj nije znao da je upisani zemljišnoknjižni vlasnik otuđio nekretninu i predao je u samostalan posjed kupcu (pretpostavljenom vlasniku) i da postoji

---

<sup>45</sup> Orlić, M.: Savjesnost pri sticanju nepokretnosti, Pravni život, br. 2/1980, s. 75.

<sup>46</sup> Čl. 55. st. 3. ZSP FBiH/RS.

vanknjižno stečeno pravo. Ovakvo zakonsko rješenje je u skladu s načelom javnosti i načelom povjerenja. Po pitanju predmeta istraživanja od strane savjesnog sticatelja, isto zakonsko rješenje sadrže i entitetski zakoni o zemljišnim knjigama. Iako to direktno ne proizilazi iz odredbi ovih zakona, njihovim tumačenjem bi se mogao izvesti zaključak da za savjesnost trećeg lica nije nužno aktivno istraživanje vanknjižnog stanja. Također, i novo zemljišnoknjižno pravo Brčko Distrikta BiH izričito ukida obavezu istraživanja vanknjižnog stanja nekretnine kao element savjesnosti.<sup>47</sup>

Novo zakonsko rješenje načela savjesnosti predstavlja bitan preokret u pogledu dosadašnje sudske prakse, jer su otklonjene brojne nedoumice u vezi sa dosadašnjim tumačenjem pojma savjesnosti, kao i načela povjerenja u zemljišne knjige. Ovako određen predmet savjesnosti će vanknjižne nosioce stvarnih prava na nekretnini dovesti u nepovoljniji položaj, s obzirom da će savjesni sticatelji stvarnih prava biti zaštićeni i u okolnostima kad nisu istraživali vanknjižno stanje nekretnine, što stvara veću mogućnost za gubitak vanknjižno stečenih prava usljed neizvršavanja upisa u zemljišnu knjigu. Vanknjižni nositelji knjižnih prava, koji do tada nisu zahtijevali upis stečenih prava, sami snose posljedice svog propuštanja i nemarnog odnosa prema svojim neupisanim pravima, zbog čega dolazi do prestanka njihovih vanknjižno stečenih prava. Neobaveznost istraživanja posjedovnog stanja nekretnine stabilizirat će zemljišnu knjigu i pravni promet nekretnina učiniti bržim i jednostavnijim. Ocjena savjesnosti sticatelja prema obavezi na istraživanje samo knjižnog, a ne i vanknjižnog stanja nekretnine, doprinijet će afirmaciji zemljišnoknjižnih načela, ali i usklađivanju posjedovnog s knjižnim stanjem nekretnina.

## **2. Uporedno zakonodavstvo**

Za potpunije shvatanje uloge i značaja načela upisa, neophodno je upoznati se sa zakonskim rješenjima u pogledu stjecanja stvarnih prava na nekretninama. Na ovom mjestu analizirat ćemo zakonsku regulativu načelo upisa i povjerenja u austrijskom, njemačkom, francuskom i talijanskom zakonodavstvu.

---

<sup>47</sup>V. čl. 8. st. 3. Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištu Brčko Distrikta BiH („Sl. gl. BD BiH“, br. 1/00, 11/01, 1/03, 14/03, 19/07, 2/08).

## 2.1. Austrijsko pravo

U austrijskom pravu važi načelo kauzalne tradicije,<sup>48</sup> što znači da se stvarna prava na nekretnini stiču uknjižbom u zemljišnu knjigu i to na osnovu punovažnog pravnog posla.<sup>49</sup> Usvojeni princip kauzalne tradicije u austrijskom pravu imao je uticaj i na jugoslovensko pravo, s obzirom da su se pravna pravila o sticanju prava vlasništva na osnovu pravnog posla iz austrijskog OGZ primjenjivala u FNRJ, odnosno SFRJ na osnovu Zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. aprila 1941. i za vrijeme neprijateljske okupacije.<sup>50</sup> Uticaj austrijskog prava na naše zakonodavstvo imao je za posljedicu donošenje veoma sličnih zakonskih odredbi u ovoj oblasti, sadržanih prvo u ZOSPO, a kasnije u ZOVO. Također, i novo stvarno i zemljišnoknjižno pravo u oba bosanskohercegovačka entiteta, koje se odnosi na ovu materiju, kreirano je po uzoru na OGZ i austrijski Zakon o zemljišnim knjigama.

Pravna regulativa načela upisa u našem pravu veoma je slična zakonskim odredbama OGZ i austrijskog Zakona o zemljišnim knjigama. OGZ propisuje opće načelo prema kome se vlasništvo ne može steći bez punovažnog pravnog posla o otuđenju nekretnine, što predstavlja pravni osnov sticanja (*iustus titulus*), i bez upisa stečenog prava vlasništva u zemljišnu knjigu, što predstavlja zakoniti način sticanja (*modus aquirendi*).<sup>51</sup> OGZ propisuje i izuzetke od ovog pravila, što znači da se u određenim slučajevima,<sup>52</sup> i bez upisa u zemljišnu knjigu, može steći pravo na nekretnini (npr. kontratabularna i ekstratabularna dosjelost).<sup>53</sup> Isto tako, ako nekretnina

---

<sup>48</sup> Orlić, M.: o. c., s. 18.

<sup>49</sup> U našem zakonodavstvu također se primjenjuje načelo kauzalne tradicije, što znači da se stvarna prava na nekretninom stiču uknjižbom u zemljišnu knjigu i to na temelju pravnog posla. Isto načelo važi i u nekim drugim zakonodavstvima poput hrvatskog, srbijanskog, crnogorskog, i sl.

<sup>50</sup> V. Srzentić, N.: Povodom Zakona o nevažnosti pravnih propisa donetih pre 6. aprila 1941. i za vreme neprijateljske okupacije, Arhiv za pravne i društvene nauke, 7-12/1946, s. 214.

<sup>51</sup> § 380. OGZ

<sup>52</sup> § 1468., 1470., 1471. OGZ

<sup>53</sup> Kod kontratabularne i ekstratabularne dosjelosti jedino je važno da je dosjeditelj određeno vrijeme, kao kvalificirani ili savjesni posjednik, efektivno posjedovao nekretninu, što znači da upis u zemljišnu knjigu nije materijalna pretpostavka za sticanje prava u ovakvim i sličnim slučajevima. U njemačkom pravu je isključena mogućnost sticanja prava vlasništva po osnovu kontratabularne dosjelosti, a sticanje po osnovu ekstratabularne dosjelosti je moguće samo kao izuzetak. Međutim, i u tom slučaju je za konačno sticanje prava vlasništva na nekretninom neophodno izvršiti upis u zemljišnu knjigu (§ 917. i 927 BGB).

nije upisana u zemljišne knjige, prema noveliranom OGZ, prijenos prava vlasništva se može izvršiti polaganjem odgovarajuće tabularne isprave kod suda.<sup>54</sup>

U pravnim porecima, u kojima je usvojeno načelo kauzalne tradicije, kao što su: austrijsko, hrvatsko, srbijansko, crngorsko, pa i naše zakonodavstvo, funkcija načela upisa je slabija, jer postoji mogućnost da se zbog ništavosti pravnog posla pobija uknjižba, zbog čega će savjesni sticatelji nekretnine biti sigurni tek kad se utvrdi punovažnost pravnog posla na osnovu kojega je izvršena uknjižba, odnosno kad proteknu rokovi za uspješno podizanje brisovne tužbe. Nedostatak ovog načela ogleda se u tome što slabi pravnu sigurnost u pravnom prometu nekretninama, jer daje mogućnost brisanja prava vlasništva koje je upisano u zemljišnu knjigu. U pravnim porecima u kojima je usvojeno načelo apstraktne tradicije, kao što je npr. slučaj u njemačkom zakonodavstvu, zaštita upisa i povjerenja u zemljišnu knjigu je snažnija, jer ne postoji mogućnost da se zbog ništavosti pravnog posla pobija uknjižba. U takvim slučajevima dosljednije se provodi ideja da zakon treba štiti savjesne sticatelje nekretnine koji su se pouzdali u tačnost i potpunost zemljišnoknjižnog upisa, što snažnije utiče i na proces sređivanja i ažuriranja zemljišnoknjižnog stanja.

## 2.2. Njemačko pravo

U njemačkom pravu važi načelo apstraktne tradicije prava vlasništva (§ 873. BGB)<sup>55</sup>, što znači da se stvarna prava na nekretninom stiču upisom u zemljišnu knjigu, neovisno od pravnog posla. Upis u zemljišnu knjigu će biti valjan, bez obzira na činjenicu da li je pravni posao na osnovu kojega je izvršen takav upis bio punovažan po materijalnom pravu. U njemačkom zemljišnoknjižnom pravu određeno je da se upis u zemljišnu knjigu može

---

<sup>54</sup>§ 434. III novela OGZ.

<sup>55</sup>O apstraktnoj tradiciji u njemačkom pravu: Gavella et al, o. c., fus. 49, s. 441; v. Kovačević Kuštrimović, R., Lazić, M.: o. c., s. 129; Gams, A., Petrović, M.: o. c., s. 200; Spaić, V.: (1971) o. c., s. 622; Bork, R., Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Medicus, D., Bürgerliches Recht, 15. Neubearbeitete Auflage, Köln-Berlin-Bonn, München, Carl Heymanns, 1991., Rn. 37, 273, 495, 697; Josipović, T.: Sustavi publiciranja prava na nekretninama kao temelj zaštite povjerenja u pravnom prometu, Zagreb, 1995., str. 39.–46., Simonetti: P.: Prijenos prava vlasništva i učinci pravnog posla o otuđenju tuđe nekretnine u građanskom pravu R. Hrvatske, FBiH i RS, Pravna misao, 5-6/06, s. 8; Stojanović, D.: „Pravo svojine“, Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada, tom II, NIU Službeni list SFRJ, Beograd, 1978, s. 1167; Muslić, M.: Priručnik o zemljišno-knjižnom poslovanju sa obrascima, Savremena administracija, Beograd, 1972, s. 4.

dopustiti jedino protiv osobe koja je već upisana kao nosilac prava u pogledu koga se zahtijeva upis.<sup>56</sup> Ovo zakonsko rješenje je važno i za nastupanje pravnih učinaka upisa u pogledu sticanja prava na nekretninama na temelju načela zaštite povjerenja. Kad je u zemljišnoj knjizi upisan stvarni nosilac knjižnog prava, ostvaruje se ujedno i pretpostavka za derivativno sticanje prava na nekretninom. Međutim, kad je u zemljišnoj knjizi kao nosilac knjižnog prava upisana osoba koja nije stvarni vlasnik nekretnine, odnosno kad se zemljišnoknjižno stanje ne podudara s vanknjižnim stanjem nekretnine, onda se ostvaruje pretpostavka za zaštitu savjesnog sticatelja,<sup>57</sup> koji je postupao s povjerenjem u to da je knjižni nosilac prava na nekretnini ujedno i stvarni nosilac, te da je upravo on bio ovlašten i raspolagati pravom koje je u njegovu korist upisano.<sup>58</sup> Za sticanje knjižnog prava, na temelju načela zaštite povjerenja, dovoljno je utvrditi da se upis zahtijeva protiv osobe koja je raspolagala knjižnim pravom u korist savjesnog sticatelja i koja je ujedno upisana u zemljišnoj knjizi kao nositelj tog prava.<sup>59</sup> S druge strane, vanknjižni titulari tada gube svoja neupisana prava, jer zaštita prometa i načelo povjerenja u tačnost zemljišne knjige, ima prednost.<sup>60</sup> U tom slučaju, vanknjižni titulari mogu podnijeti samo tužbu zbog neosnovanog obogaćenja protiv onoga koji je neovlašteno raspolagao njihovim pravom i zahtijevati predaju primljenog (npr. kupovnu cijenu). U njemačkom pravu pretpostavka tačnosti djeluje samo u slučaju raspolaganja putem pravnih poslova, dok je isključena kod sticanja stvarnih prava po osnovu zakona ili upravnog akta. Također, primjena §. 891. BGB je isključena i za one situacije koje se tiču postojanja ili nepostojanja obligacionopravnih odnosa, kao što je, na primjer, ugovor o zakupu (u našem pravu stvarno pravno dejstvo ugovora o zakupu je osigurano zabilježbom te pravne činjenice).<sup>61</sup> Naime, zaštitu javnog povjerenja uživa i ono lice koje je izdejstvovalo predbilježbu, jer prijedlog za upis predbilježbe predstavlja

---

<sup>56</sup>V. § 39. Zakona o zemljišnim knjigama – Grundbuchordnung.

<sup>57</sup>U §. 891. BGB se propisuje: “Ako je u zemljišnoj knjizi upisano neko pravo za nekoga, tada se pretpostavlja da mu to pravo pripada. U slučaju kad je u zemljišnoj knjizi neko upisano pravo izbrisano, pretpostavlja se da to pravo ne postoji”.

<sup>58</sup>Ova pretpostavka ima za posljedicu prebacivanje tereta dokazivanja na onoga koji takav upis ne priznaje kao tačan, da osporava i dokazuje suprotno. Pri tome, dovoljno je da dokaže nepostojanje osnova iz kojeg upisano lice svoje pravo izvodi (v. Wolf: M.: Sachenrecht 14. ergänzte und Auflage, C.H.Beck, Verlagsbuchhandlung, München, 1997, s. 207).

<sup>59</sup>Baur, F.: Lehrbuch des Sachenrechts, München, 1978., s. 133-140.

<sup>60</sup>Wolf: M.: o. c., s. 208.

<sup>61</sup>§. 571. BGB.

raspolaganje nekretninom.<sup>62</sup> Trenutak mjerodavan za dobru vjeru jeste vrijeme upisa predbilježbe, odnosno vrijeme podnošenja prijedloga za upis.

U njemačkoj pravnoj teoriji preovladava shvatanje da je sticatelj savjestan čak i onda ako je njegovo neznanje posljedica grube nepažnje, odnosno ukoliko sticatelj prilikom pribavljanja nekog prava na nekretninom nije poklonio toliko pažnje ispitivanju tačnosti zemljišne knjige koliko se očekuje od iole pažljivog čovjeka u pravnom prometu. Za sprečavanje savjesnog sticanja prava na nekretnine pored grube nepažnje nije dovoljna ni sumnja ili nehat. Tako će sticatelj biti savjestan čak i u slučaju kad je sumnjao u tačnost zemljišnoknjižnih podataka u pogledu nekretnine koju pribavlja ili iz nehata nije znao za postojanje takvih činjenica.<sup>63</sup> Sticatelj je nesavjestan samo ukoliko je znao za netačnost zemljišne knjige, što znači da nesavjesnost u pogledu vanknjižnog stanja ne može uticati na sticanje knjižnog prava. Ako je sticalac znao da se nekretnina nalazi u posjedu nekog drugog lica, a ne u posjedu otuđioca (zemljišno-knjižnog vlasnika), dakle ako je bio nesavjestan u pogledu vanknjižnog stanja to neće uticati na sticanje knjižnog prava. Ovakvo zakonsko rješenje u njemačkom pravu je zanimljivo u usporedbi s rješenjem ovog pitanja u našem zakonodavstvu. Prema ZSP savjesnost se zahtijeva u pogledu upoznavanja knjižnog i nepoznavanja vanknjižnog stanja nekretnine. Uslov nepoznavanja vanknjižnog stanja je ispunjen ako sticatelj nije znao, niti je prema okolnostima mogao znati da je zemljišnoknjižno stanje netačno ili nepotpuno, što znači da je za postojanje savjesnosti dovoljno da sticatelj nije znao da je upisani zemljišnoknjižni vlasnik otuđio nekretninu i predao je u samostalan posjed kupcu. Međutim, u njemačkom pravu savjesnost u pogledu vanknjižnog stanja nekretnine je apsolutno irelevantna, s obzirom da nesavjesnost u pogledu vanknjižnog stanja ne može uticati na sticanje knjižnog prava.<sup>64</sup>

### 2.3. Francusko pravo

Za razliku od njemačkog, austrijskog i našeg zakonodavstva (koja spadaju u grupu zemalja u kojima se primjenjuje zemljišnoknjižni sistem publiciranja prava na nekretninama, prema kojem se vanjska vidljivost-publicitet stvarnih prava ostvaruje upisivanjem nekretnina i prava na njima u

---

<sup>62</sup>§. 893. BGB.

<sup>63</sup>Baur, F.: o. c., s. 145.

<sup>64</sup>Baur, F.: o. c., s. 145.

zemljišne knjige), francusko pravo je tipičan predstavnik tzv. sistema transkripcija i inskripcija,<sup>65</sup> u kojem se prava na nekretninama publiciraju u posebnim za te svrhe uspostavljenim javnim registrima (*libres fonciers*).<sup>66</sup> Za francuski sistem publiciranja stvarnih prava na nekretninama je prije svega karakteristično to da registar vodi poseban organ u okviru Ministarstva finansija koji se zove čuvar hipoteka (*conservateur des hypothèques*).<sup>67</sup> Nakon reforme izvršene Dekretom 04. januara 1955. g. uloga ovih čuvara je proširena, tako da oni danas kontrolišu formalnu ispravnost svih dokumenata koji se podnose na publikovanje.<sup>68</sup> Ono što ipak predstavlja najvažnije obilježje sistema transkripcija i inskripcija jeste što upis nije pretpostavka sticanja stvarnog prava na nekretninama,<sup>69</sup> nego ima samo deklarativno značenje.<sup>70</sup> Upisom se

---

<sup>65</sup> Pod uticajem francuskog sistema, oblikovan je i sistem evidencije u Italiji, Belgiji, Holandiji, Španiji, Portugalu, Rumuniji, Bugarskoj i nekim drugim pravnim sistemima (v. Josipović, T.: (1995) o. c., s. 459; Rašović, Z.: o. c., s. 539). Iako su pravni sistemi registracije nekretnina u zemljama Latinske Amerike bili pod uticajem francuskog sistema, na njih je posebno uticao Građanski zakonik Čilea iz 1855. godine, originalan kodeks zasnovan na doktrini rimskog prava (v. Krstić: o. c, s. 35).

<sup>66</sup> Tako Gams u svom „O snovi stvarnog prava“, iz 1956. godine, navodi da je francuski sistem publiciranja prava na nekretninama samo zbirka ovjerenih ugovora i drugih isprava o prenosu prava na nekretninama“ (s. 125.).

<sup>67</sup> Orlić, M.: o. c., s. 17.

<sup>68</sup> Publicitet je proširen i obuhvata sve pravne poslove među živima kojima se prenose stvarna prava na nepokretnostima (čak i ona koja se ne mogu staviti pod hipoteku, kao i ugovori o zakupu sa rokom od 18 godina i duže). Također, transkripcija (prijepis) akata se vrši i kad je riječ o promjenama u pravu svojine za slučaj smrti kao i za ugovore o diobi.

<sup>69</sup> Ugovorni princip stjecanja stvarnih prava je izazvao velike rasprave nakon donošenja i tokom noveliranja Cc (1904). Jedan broj autora je tvrdio da je ugovorni princip rješenje rimskog prava, dok su drugi bili skloniji stanovištu da je za njegovu pojavu zaslužno staro francusko običajno pravo (v. Kovačević Kuštrimović, R., Lazić, M.: Stvarno pravo, Niš, 2006, s. 130-132; Gams, A., Petrović, M.: Osnovi stvarnog prava, Naučna knjiga, 1980, s. 201-202). „Francusko pravo je ostalo dosljedno principu da se svojina (vlasništvo) prenosi samim ugovorom, pa se otuda postavilo pravilo da se svojina između stranaka prenosi po osnovu ugovora, ali da prema trećim licima ugovor ne proizvodi dejstvo prijenosa svojine sve dok se ne izvrši transkripcija u javnim knjigama, te od tog momenta transkripcije pribavilac postaje vlasnik nepokretnosti prema svim licima. Francuski sistem je usvojen i u italijanskom pravu na šta ukazuje čl. 1376. Italijanskog građanskog zakonika. Šire o ugovornom principu stjecanja stvarnih prava v. O. Stanković – M. Orlić: o. c., s. 73; Stojanović, D.: Stvarno pravo, sedmo izmenjeno i dopunjeno izdanje, NIU Službeni list SFRJ, Beograd, 1987, s. 191-192. Premda francusko pravo razlikuje te odnose, sistem nije pouzdan, jer omogućava nesklad između stvarnog stanja i stanja u javnim knjigama, zato jer se u te knjige ne prepisuju svi pravni poslovi koji nastaju na nekretninama, nego samo imena vlasnika s opisom same nekretnine. Zbog nepotpunosti sistema, država nije mogla preuzeti ni odgovornost za tačnost javnih knjiga (v. Bukošek: M.: Zemljiška knjiga od početka do danas, Članci in razprave, Arhiv 28 (2005), št. 2. s. 188).

<sup>70</sup> Francuski registri nekretnina (*registres fonciers*) uređeni su po sistemu personalnih folija, što znači da se listovi vode prema imenu vlasnika, a ne po nepokretnostima (kao što je slučaj u sistemu realnih folija). Sistem personalnih folija je manje pogodan za evidenciju, jer greške kod upisa imena mogu prouzrokovati i velike poteškoće u pronalaženju nepokretnosti u registru. Uredba od 1955. godine



samo publiciraju prava, čime se ostvaruje njihovo apsolutno djelovanje prema svim trećim osobama,<sup>71</sup> što je od posebne važnosti za zaštitu neupisanih prava od djelovanja pravnih učinaka zaštite povjerenja u istinitost i potpunost. To znači da pravni posao o prenosu prava vlasništva na nekretnini s prodavca na kupca ne proizvodi nikakvo pravno dejstvo prema trećim licima, odnosno da tek od izvršenog upisa u javnu knjigu kupac postaje vlasnik u odnosu na treća lica. Međutim, i nakon izvršenog upisa u javnu knjigu ne nastaje pretpostavka tačnosti upisanih podataka, pa se i ne pruža zaštita savjesnom sticatelju koji se pouzdao u to da pravo pripada osobi u čiju je korist ono upisano u javnoj knjizi, ako upisani nosilac nije stvarni vlasnik.<sup>72</sup> Stoga se u francuskom pravu skoro bez izuzetka primjenjuje pravilo da niko na drugoga ne može prenijeti više prava nego što sam ima. Izuzetak postoji samo u slučaju višestruke prodaje iste nekretnine.<sup>73</sup> Može se zaključiti da upis proizvodi iste pravne posljedice u pogledu djelovanja stečenog prava prema svim trećim osobama kao što je to slučaj i u našem zakonodavstvu, bez obzira što u francuskom pravu upis nije materijalna pretpostavka sticanja prava na nekretninom. Provedeni upis nekog prava u javnoj knjizi ne predstavlja dokaz postojanja tog prava, ali je bitna činjenica prilikom rješavanja sudskih sporova koji mogu nastati između lica koja svoja prava izvode od istog prethodnika.<sup>74</sup> Važno je podsjetiti da je upis u zemljišnu knjigu u jugoslovenskoj sudskoj praksi, u pogledu sticanja stvarnih prava na nekretninama, imao sličan tretman kao i u francuskom pravu, s obzirom da je upis proizvodio konstitutivno dejstvo samo u slučajevima kad su se stvarna prava sticala na osnovu pravnog posla. U svim ostalim slučajevima upis je, kao i u francuskom pravu, imao samo deklarativno dejstvo. Otuda i ne čudi postojeći nesklad između stvarnog stanja i stanja u javnim knjigama u francuskom zakonodavstvu što je, također, posljedica neizvršavanja upisa u javnim knjigama.

---

zadržava sistem personalnih folija, ali uporedo sa njima uvodi i evidenciju po parcelama (*fichier immobilier*) O tome: O. Stanković, O.: Orlić, M.: o. c., s. 316., Stojanović, D.: Ugovorna hipoteka u francuskom i njemačkom pravu, Pravni život, br. 11-12/91, s. 1446.

<sup>71</sup> Međutim, postoji i veći broj prava koja djeluju prema trećim licima i bez transkripcije (v. Josipović, T.: (1995) o. c., s. 467 i 470).

<sup>72</sup> Josipović, T.: (1995) o. c., s. 468.

<sup>73</sup> Josipović, T.: Zemljišnoknjižno pravo, Informator, Zagreb, 2001, s. 61-62.

<sup>74</sup> Josipović, T.: (2001) o. c., s. 67.

## ZAKLJUČAK

Unazad više decenija u pravnom sistemu bivše SFRJ i BiH zemljišna knjiga ne odražava istinito i potpuno stanje nekretnina, obzirom da u velikom broju slučajeva upisana osoba nije stvarni vlasnik nekretnine. Nesklad između knjižnog i posjedovnog stanja nekretnina nije se mogao popraviti ni donošenjem Zakona o katastru i premjeru nekretnina 1984. godine, koji je još uvijek važeći zakonski tekst na prostoru FBiH. Reforma zemljišnoknjižnog prava započeta je donošenjem entitetskih zakona o zemljišnim knjigama, koji propisuju konstitutivno dejstvo upisa, osim u slučaju nasljeđivanja.

Osnovni nedostatak Zakona o vlasničko pravnim odnosima je u tome što je upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu pretpostavka za sticanje prava vlasništva i ostalih stvarnih prava samo kad se ona stiču na osnovu pravnog posla. Entitetski zakoni o stvarnim pravima nisu u potpunosti napustili ovaj koncept sticanja prava na nekretninama, obzirom da dopuštaju sticanja prava na nekretninama i bez upisa u zemljišnu knjigu, što je bila pozicija i ranijeg stvarnog prava. Ovakvo zakonsko rješenje dodatno destabilizira zemljišnu knjigu, obzirom da za neke načine sticanja prava na nekretnini ne postoji obaveza upisa u zemljišnu knjigu. Međutim, entitetski zakoni o zemljišnim knjigama propisuju da se stvarna prava na nekretnini stiču isključivo upisom u zemljišnu knjigu, osim u slučaju nasljeđivanja. Polazeći od toga da materijalne pretpostavke za sticanje knjižnih prava propisuje uglavnom Zakon o vlasničkopravnim odnosima, odnosno Zakon o stvarnim pravima, a da Zakon o zemljišnim knjigama propisuje novu definiciju načela upisa, potrebno je odrediti odnos između ova dva materijalna propisa. Smatramo da se radi o odnosu općeg i posebnog zakona, pri čemu je Zakon o zemljišnim knjigama *lex specialis*. Zbog toga je pravilo o konstitutivnosti upisa samo prilikom sticanja na osnovu pravnog posla derogirano donošenjem novih entitetskih zakona o zemljišnim knjigama, prema kojima je upis materijalnopravna pretpostavka kod svake vrste sticanja prava vlasništva na nekretnini, osim u slučaju nasljeđivanja, gdje upis ima deklarativno dejstvo. Ukoliko bi se u praksi dosljedno primjenjivale odredbe Zakona o zemljišnim knjigama, znatno bi se smanjila mogućnost vanknjižnog sticanja stvarnih prava, što bi doprinijelo usklađivanju zemljišnoknjižnog i vanknjižnog stanja nekretnina. Moglo bi se zaključiti da to i jeste osnovna intencija tvorca zemljišnoknjižnog prava, pa je nužno u narednom periodu izvršiti

usklađivanje odredbi stvarnog i zemljišnoknjižnog prava, odnosno izvršiti izmjene i dopune entitetskih zakona o stvarnim pravima, obzirom da je Zakon o vlasničko pravnim odnosima važeći zakonski tekst na prostoru FBiH tek do 28. februara 2014. godine.

U procesu stabilizacije zemljišne knjige vrlo je značajna suradnja načela upisa i načela povjerenja. Do stupanja na snagu Zakona o zemljišnim knjigama sudska praksa je negirala mogućnost savjesnog sticanja prava vlasništva na nekretnini na temelju načela povjerenja. Ovakav stav zasnovan je na tome da se na osnovu pravnog posla ne može steći pravo vlasništva na nekretnini od nevlasnika. Razlozi za ovakvo postupanje su nekonzistentna i neusklađena zakonska regulativa, koja je negirala značaj načela upisa i načela povjerenja. Dodatni razlog jeste i nesređeno zemljišnoknjižno stanje, zbog čega su vanknjižni vlasnici nekretnine bili zaštićeni u vlasničkim sporovima ove vrste. U sukobu prava između knjižnog i vanknjižnog vlasnika prednost se davala vanknjižnom vlasniku nekretnine koji ima jači pravni osnov sticanja po materijalnom pravu, što je dodatno doprinosilo razilaženju knjižnog i vanknjižnog stanja nekretnine, jer su vanknjižni vlasnici bili zaštićeni i pored toga što nisu izvršavali upis stečenog prava vlasništva u zemljišnu knjigu. Stupanjem na snagu novih entitetskih zakona o zemljišnim knjigama napušta se dugogodišnja sudska praksa, što ne treba negativno cijeniti. Od vanknjižnih nosilaca stvarnih prava na nekretninama zahtijeva se odgovorniji odnos prema stečenim pravima pod prijetnjom njihovog gubitka uslijed djelovanja pravnih učinaka načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige. Zakon štiti savjesno sticanje trećih osoba, te sankcioniše propust uknjižbe vanknjižno stečenih prava od strane njihovih nosilaca. Na ovakav način doprinosi se afirmaciji zemljišnoknjižnih načela, što će generirati usklađivanje zemljišnoknjižnog i vanknjižnog stanja nekretnina.

U pravnim porecima u kojima je usvojeno načelo apstraktne tradicije, kao što je slučaj u njemačkom zakonodavstvu, zaštita upisa i povjerenja u zemljišnu knjigu je snažnija, jer ne postoji mogućnost da se zbog ništavosti pravnog posla pobija uknjižba. U takvim slučajevima dosljednije se provodi ideja da zakon treba štititi savjesne sticatelje nekretnine koji su se pouzdali u tačnost i potpunost zemljišnoknjižnog upisa, što snažnije utiče i na proces sređivanja i ažuriranja zemljišnoknjižnog stanja. U njemačkoj pravnoj teoriji preovladava shvatanje da je sticatelj savjestan čak i onda ako je njegovo neznanje o posjedovnom stanju nekretnine posljedica grube nepažnje. Prema entitetskim zakonima o stvarnim pravima za sticanje stvarnih prava na

temelju načela povjerenja zahtijeva se da sticalac bude savjestan u trenutku sklapanja ugovora i podnošenja zahtjeva za upis. Ovaj uslov je ispunjen ako je sticalac izvršio uvid u stanje zemljišne knjige, na što ga obavezuje načelo javnosti, te ako nije znao da zemljišnoknjižno stanje ne odgovara vanknjižnom stanju nekretnine. Od savjesnog sticaoca se zahtijeva da istraži samo knjižno stanje, dok se u pogledu vanknjižnog stanja nekretnine zahtijeva njegovo nepoznavanje. To znači da je za postojanje savjesnosti dovoljno da sticalac nije znao da je upisani zemljišnoknjižni vlasnik otuđio nekretninu i predao je u samostalan posjed kupcu (pretpostavljenom vlasniku) i da postoji vanknjižno stečeno pravo. Ovakvo zakonsko rješenje je u skladu s načelom javnosti i načelom povjerenja. Po pitanju predmeta istraživanja od strane savjesnog sticaoca isto zakonsko rješenje sadrže i entitetski zakoni o zemljišnim knjigama. Iako to direktno ne proizilazi iz odredbi ovih zakona, njihovim tumačenjem bi se mogao izvesti zaključak da za savjesnost trećeg lica nije nužno aktivno istraživanje vanknjižnog stanja. Ovako određen predmet savjesnosti će vanknjižne nosioce stvarnih prava na nekretnini dovesti u nepovoljniji položaj, obzirom da će savjesni sticaoci stvarnih prava biti zaštićeni i u okolnostima kad nisu istraživali vanknjižno stanje nekretnine, što stvara veću mogućnost za gubitak vanknjižno stečenih prava uslijed neizvršavanja upisa u zemljišnu knjigu. Vanknjižni nositelji knjižnih prava, koji do tada nisu zahtijevali upis stečenih prava, sami snose posljedice svog propuštanja i nemarnog odnosa prema svojim neupisanim pravima, zbog čega dolazi do prestanka njihovih vanknjižno stečenih prava. Neobaveznost istraživanja posjedovnog stanja nekretnine stabilizirat će zemljišnu knjigu i pravni promet nekretnina učiniti bržim i jednostavnijim. Iako zakonska definicija načela savjesnosti ne afirmiše u potpunosti sadržaj načela upisa i načela povjerenja, kao što je to slučaj u njemačkom zakonodavstvu, za očekivati je da će zbog ovako određenog predmeta istraživanja savjesnih sticaoca vanknjižni nosioci prava na nekretninama imati odgovorniji odnos prema svojim neupisanim pravima, što bi trebalo doprinijeti usklađivanju zemljišno knjižnog i posjedovnog stanja nekretnina.

## LITERATURA

Babić, I., Medić, D., Hašić, E., Povlakić, M., Velić, L.: Komentar zakona o stvarnim pravima RS, Privredna štampa, Sarajevo, 2001.

Baur, F.: Lehrbuch des Sachenrechts, München, 1978.

Benakio, Đ.: Nehomogenost doktrine u Jugoslaviji, Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, br. 3-4/2002.

Bukošek, M.: Zemljiška knjiga od početka do danas, Članki in razprave, Arhiv 28 (2005), št. 2.

Dragičević, O., Mihajlović, D., Ponjavić, M., I. Đugum, I.: Razvoj tehničkih standarda za kreiranje podataka za zemljišno-informacioni sistem BiH“, izvještaj br. 3, april 2006.

Gams, A., Petrović, M.: Osnovi stvarnog prava, Naučna knjiga, 1980.

Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z.: Stvarno pravo, Informator Zagreb, 1998.

Gavella, N.: Je li nasljednik nosilac subjektivnog građanskog? Zbornik PFZ, 32 (3-4) 1982.

Georgijevski, S.: Jedinstvena evidencija nekretnina i prava na nekretninama, Jedinstvena evidencija nekretnina i prava na nekretninama, Pravni život, 11-12/91. vol. 41.

Josipović, T.: Načelo publiciteta, načelo povjerenja i vindikacijsko načelo, Zb. PFZ, 45 (4-5), 1995.

Josipović, T.: Property Law Reform in Croatia, in: Jessel-Holst, C, Kulms, R, Trunk, A (ed.), Private Law in Eastern Europe, Autonomous Developments or Legal Transplants? Materialien zum ausländischen und internationalen Privatrecht 50), Mohr Siebeck, Tübingen, 2010.

Josipović, T.: Sustavi publiciranja prava na nekretninama kao temelj zaštite povjerenja u pravnom prometu, Zagreb, 1995.

Josipović, T.: Zemljišnoknjižno pravo, Informator, Zagreb, 2001.

Knežević, D., Plakalović, B.: Građansko pravo, Izdanje beogradske Trgovačke komore, Beograd, 1940.

Kontrec, D.: Osnivanje, (obnova) zemljišnih knjiga-rad katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva, Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 29, br. 1, 2008.

Košutić, M.: Tumač k zakonu o zemljišnim knjigama, Zagreb, 1931.

Kovačević Kuštrimović, R., Lazić, M.: Stvarno pravo, Niš, 2006.

Krstić, Đ.: Evidencija prava na nepokretnostima, Institut za uporedno pravo, Beograd, 1972.

Matić, D., Đoković, T.: Zemljišno-knjižni postupak, (Iz predgovora: D. Hiber), Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 1998.

Medić, V., Fanton, I., Roić, M.: Katastar i zemljišna knjiga-skripta, Geodetski Fakultet u Zagrebu, Zagreb, 1999.

Mulabdić, S.: Sticanje prava vlasništva na nekretninom polazeći od načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige, Pravna misao, br. 7 – 8, Sarajevo, 2007.

Mulabdić, S.: Stjecanje prava vlasništva dosjelošću s posebnim osvrtom na rješenja Zakona o zemljišnim knjigama, Pravna misao, br. 7 – 8.

Muslić, M.: Priručnik o zemljišno-knjižnom poslovanju sa obrascima, Savremena administracija, Beograd, 1972.

Orlić, M.: Savjesnost pri sticanju nepokretnosti, Pravni život, br. 2/1980.

Orlić, M.: Uvođenje i obnavljanje zemljišnih knjiga, Pravni život, br. 12/2000.

Povlakić, M.: Načelo upisa i stjecanje prava vlasništva na nekretninama prema novom zemljišnoknjižnom i stvarnom pravu u BiH, Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu, Pravni fakultet, Sarajevo, 2010.

Povlakić, M.: Novo zemljišnoknjižno pravo u BiH, Pravni savjetnik, Sarajevo, 2003.

Povlakić, M.: Transformacija stvarnog prava u BiH, Pravni fakultet u Sarajevu, Sarajevo, 2009.

Rašović, Z.: Stvarno pravo, Pravni fakultet Univerziteta u Podgorici, Podgorica, 2008.

Rašović, Z.: Komentar Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, Podgorica, 2007.

Roić, M.: Vizija budućih katastarskih sustava, u: Kaufmann, J., Steudler, D., Cadastre 2014, Kuhn Druck AG, CH-8212 Neuhausen am Rheinfall, Švicarska, 1998.

Semjan, M.: Glose o zemljišnim knjigama, turskim defterima i tajama, “Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu“, 1953.

Simonetti, P.: Prijenos prava vlasništva i učinci pravnog posla o otuđenju tuđe nekretnine u građanskom pravu R. Hrvatske, FBiH i RS, Pravna misao, 5-6/06.

Simonović, D.: Reafirmacija zemljišnih knjiga, Pravni život, br. 10/98.

Spaić, V.: Građansko pravo-opšti dio i stvarno pravo, Pravni fakultet u Sarajevu, 1971.

Spaić, V.: Zemljišno-knjižni sistem u Bosni i Hercegovini za vrijeme Turaka, Istorijsko-pravni zbornik, Sarajevo 1950.

Srzentić, N.: Povodom Zakona o nevažnosti pravnih propisa donetih pre 6. aprila 1941. i za vreme neprijateljske okupacije, Arhiv za pravne i društvene nauke, 7-12/1946.

Stamenković, D.: Priručnik za upise u zemljišnu knjigu i katastar nepokretnosti, Savremena administracija, Beograd, 1991.

Stanković, O., Orlić, M.: Stvarno pravo, deveto neizmenjeno izdanje, Nomos, Beograd, 1996.

Stojanović, D., Pop-Georgiev, D.: Komentar Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, Službeni list SFRJ, Beograd, s. 1983.

Stojanović, D.: „Pravo svojine“, Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada, tom II, NIU Službeni list SFRJ, Beograd, 1978.

Stojanović, D.: Stvarno pravo, sedmo izmenjeno i dopunjeno izdanje, NIU Službeni list SFRJ, Beograd, 1987.

Stojanović, D.: Ugovorna hipoteka u francuskom i njemačkom pravu, Pravni život, br. 11-12/91.

Vasiljević-Taranovski, F.: Enciklopedija prava, Beograd, 2003.

Vedriš: M.: Osnove imovinskog prava, drugo izdanje, Zagreb, 1976.

Velić: I.: Novi premjer i uspostava katastra nekretnina, ZIPS, februar/2008.

Vizner, B.: Da li univerzalnom cesijom nastaje i zakonska cesija, Pravni život, br. 11/1977.

Vizner, B.: Komentar Zakona o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima, Zagreb, 1980.

Wolf: M.: Sachenrecht 14. ergänzte und Auflage, C.H.Beck, Verlagsgsbuchhandlung, München, 1997.

## **Legislativa**

Zakon o zemljišnim knjigama („Sl. novine Kraljevine Jugoslavije“, br. 146 – LIII od 1. jula 1930. godine i br. 281 XC od 1. decembra 1931.

Zakon za premer, katastar i zapišivanje na pravata na nedvižnoslite („Služben vesnik na SRM“. br. 27/86).

Zakon o premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima („Sl. Gl. SRS“, br. 17/88).

Zakon o državnom premeru, katastru i upisima prava na nepokretnostima („Sl. l. CG“, br. 55/2000).

Zakon o vlasničko pravnim odnosima („Sl. nov. FBiH“, br. 6/98, 29/03).



Zakon o osnovnim svojinskopравnim odnosima SFRJ („Sl. l. SFRJ“, br. 6/1980.).

Zakon o registru zemljišta i prava na zemljištu Brčko Distrikta BiH („Sl. gl. BD BiH“, br. 1/00, 11/01, 1/03, 14/03, 19/07, 2/08).

Zakon o zemljišnim knjigama u FBiH (“Sl. nov. F BiH, br. 19/03“) i RS (Sl. gl. RS, br. 67/03).

Zakon o premjeru i katastru nekretnina (“Sl. l. SR BiH“, br. 22/84).